

Leverkusen – Schlebusch-Mitte

# Individuell geplantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Leverkusen-Schlebusch

????????? ??????????: 24237357



???? ??????: 740.000 EUR • ??????????: ca. 165,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ?????: 386 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24237357	????? ???????	740.000 EUR
????????????	ca. 165,5 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ??? ???????????	3		
???????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	2012	???????????????????? ??????	ca. 26 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?????????????? ????????????

????????????? ?????????????	????????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ?????????????? ??????????????	37.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	28.05.2034	????????????? ?????????????? ?????????????	A
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????????????? ?????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????





???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????





???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????





???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?? ?????????

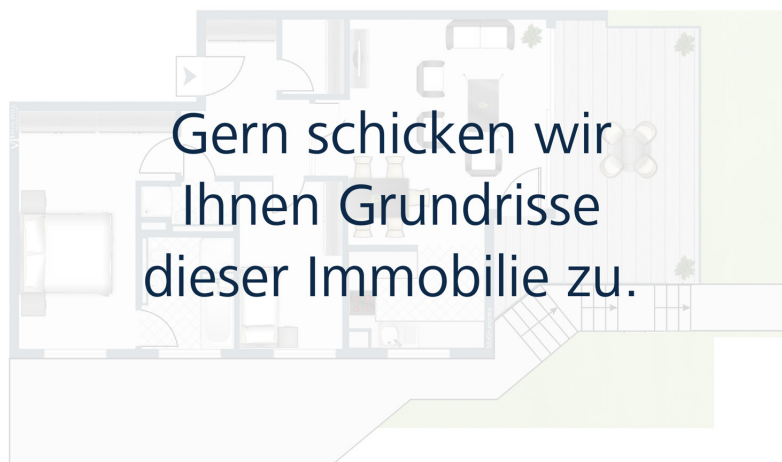


???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/leverkusen](http://www.von-poll.com/leverkusen)

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

??? ?????? ???????????

Diese exklusive Lage, in Nähe idyllischer Grünflächen und einer verkehrsberuhigten Spielstraße direkt vor Ihrer Haustür, bietet eine sichere, familienfreundliche Umgebung und den perfekten Rückzugsort vom städtischen Trubel. Hier finden Sie eine Oase der Ruhe, in der Ihre Familie entspannt und sorgenfrei leben kann. Das 2012 erbaute und im Folgejahr bezogene, einseitig angebaute Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 386 m<sup>2</sup> großen, optimal ausgerichteten Grundstück, das reichlich Sonnenlicht einfängt und genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Die moderne und zeitlose Architektur überzeugt mit einem klugen Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort, Funktionalität und Ästhetik gerecht wird. Ein beeindruckendes Raumangebot von ca. 192 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf drei Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Spitzboden – und bietet großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für stilvolles, gemütliches Wohnen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine behagliche Atmosphäre, die durch die hochwertige Ausstattung und viele liebevolle Details zusätzlich unterstrichen wird. Hier wird jeder Tag zum Genuss! Die teilweise überdachte Terrasse und der sonnige Balkon laden dazu ein, den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen, während der gepflegte Garten ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Ideal für sonnige Nachmittage mit der Familie oder entspannte Abende mit Freunden. # Erdgeschoss: Schon der einladende Eingangsbereich mit maßgefertigtem Einbauschränk verspricht ein gehobenes Wohnenerlebnis. Die moderne, gut ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und verbindet sich harmonisch mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch den direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten besonders punktet. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum komplettieren das Erdgeschoss. # Obergeschoss: Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Flur, der zu den einzelnen Zimmern führt: Ein geräumiges Schlafzimmer mit separatem Ankleideraum, das Kinderzimmer mit separatem WC und das komfortable Familienbad sowie ein helles Arbeitszimmer, das Ruhe für konzentriertes Arbeiten bietet. # Spitzboden: Der vollständig ausgebaute Spitzboden beherbergt ein weiteres Highlight des Hauses: Ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit Bad en suite und Zugang zum Balkon, ideal, um sich eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Zwei praktische Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum als Ersatz für einen Keller. # Außenanlage: Die Immobilie bietet nicht nur innen viel Raum, sondern auch außen: Eine Einzelgarage und drei zusätzliche Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung, während ein Fahrradschuppen, ein Gartenhaus und eine gemütliche Terrasse den Außenbereich vervollständigen. INFO: Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

??????? ???????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

???????????????? ???? ??????????

Einzigartige Ausstattung für gehobenes Wohnambiente

Alle verarbeiteten Materialien wurden mit größter Sorgfalt ausgewählt und spiegeln die hohe Qualität dieser Immobilie wider. Das durchdachte Raumkonzept sorgt für eine optimale Belichtung in allen Wohnbereichen und schafft eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Mit exzellenter Bauweise und geschmackvoller, hochwertiger Ausstattung ist dieses Objekt der Inbegriff modernen Wohnkomforts. Die durchdachte Planung unterstreicht die elegante Architektur und verleiht jedem Raum eine stilvolle und einladende Ausstrahlung.

TOP-Ausstattung:

- Erstbezug 2013 – ein neuwertiges, modernes Wohngefühl, das den aktuellen Ansprüchen gerecht wird.
- Hochwertige Bodenbeläge – stilvolle Fliesen und behaglicher Vinyl-Designboden schaffen ein harmonisches Wohnambiente.
- Großzügige Fensterflächen – bodentiefe Flügeltüren und dreifach verglaste Fenster lassen viel Tageslicht einströmen und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Elektrische Außenrollläden – komfortabler Sonnen- und Sichtschutz für maximalen Wohnkomfort.
- Insektenschutz – Fliegengitter an allen relevanten Fenstern schützen vor ungebetenen Gästen.
- Klimaanlage im Wohn-/Esszimmer und in allen Schlafzimmern – sorgt für Wohlbefinden zu jeder Jahreszeit.
- Energieeffizienz – moderne Abluft-Wärmepumpe "Wärmerückgewinnung" mit Warmwasserspeicher und energieeffizienter Fußbodenheizung auf Niedertemperaturbasis.
- Praktischer Wäscheschacht – vom Spitzboden bis ins Erdgeschoss für maximalen Komfort.
- Weiße Kassettentüren – setzen stilvolle Akzente im Wohnbereich.
- Massive Holzstufen – ein Highlight, das die Räume elegant verbindet.

Außenbereich:

- Zeitlose Fassade – mineralischer Edelkratzputz kombiniert mit Zinkverkleidung bietet optimalen Wetterschutz und eine ansprechende Optik.
- Überdachter Eingangsbereich – stilvolles Entree, das Gäste willkommen heißt.
- Praktisches Schneeauffanggitter – ideal für die Wintermonate.
- Einzelgarage – mit Rolltor und zusätzliche Stellplätze bietet Platz für Auto und mehr.
- Ladestation für Elektrofahrzeuge – Wallbox (11 kW) für nachhaltige Mobilität.
- Fahrradabstellschuppen – aus Gitterstab gefertigt, sicher und funktional.

- Gartenhaus mit Strom und Licht – vielseitig nutzbar für Hobby und Freizeit.
- Zisterne für Gartenbewässerung – umweltfreundlich und kostensparend.
- Überdachte Terrasse und Balkon im Spitzboden – perfekte Rückzugsorte zum Entspannen und Genießen im Freien.

Diese Immobilie bietet weit mehr als nur Wohnraum – sie ist ein Ort, der höchsten Ansprüchen an Komfort, Design und Nachhaltigkeit gerecht wird. Überzeugen Sie sich selbst und entdecken Sie viele weitere durchdachte Details!

??????? ???????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

??? ??? ??? ???????????

Attraktive Lage zwischen Stadt und Natur – Ihr perfektes Wohlfühlumfeld! Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße in Zentrumsnähe von Leverkusen-Schlebusch, einem der gefragtesten Wohngebiete der Stadt. Hier vereinen sich städtische Zentralität und naturnahe Erholung in idealer Weise: Die umliegenden Wald- und Wiesengebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Die lebhafteste Fußgängerzone von Schlebusch erreichen Sie bequem in etwa 10 Minuten zu Fuß. Dort finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens – von Supermärkten über Ärzte und Apotheken bis hin zu gemütlichen Cafés, Restaurants und Eisdielen. Auch der beliebte Wochenmarkt mittwochs und samstags sowie der Bauernmarkt donnerstags und samstags sorgen für frische regionale Produkte und eine lebendige Atmosphäre. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt: Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und bietet mit Stadtbahn, S-Bahn und Regionalbahn schnelle Verbindungen in die Innenstädte von Köln, Düsseldorf und Wuppertal. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A3 sowie die Bundesstraßen sind Sie zudem optimal an das Umland angebunden. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf erreichen Sie ebenfalls bequem.



??????? ???????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 37.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24237357 - 51375 Leverkusen – Schlebusch-Mitte

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5 ??????????????  
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)